



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, тел. (812) 241-55-10,
почтовый адрес: 191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, литера Б

Р Е Ш Е Н И Е

**комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости
(далее – Комиссия)**

24.04.2019

№ 24

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, кабинет 8163

Представитель имущественных Санкт-Петербурга Комитета отношений	Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Председатель Комиссии	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Секретарь Комиссии	Тикунова Дарина Владимировна – начальник сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заместитель Комиссии председателя	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель саморегулируемой организации	Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской

оценщиков	общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Иванен Дмитрий Геннадьевич – член экспертного совета Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Скуратова Татьяна Алексеевна - начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Н.Э.Ф.-Санкт-Петербург»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Н.Э.Ф.-Санкт-Петербург»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Н.Э.Ф.-Санкт-Петербург»
ОГРН	1057810120532
Место нахождения юридического лица	191124, г. Санкт-Петербург, Набережная Синопская, Дом.66-68-70, Литера А
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001417:4250
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Синопская набережная, участок 26, (южнее дома 72, литера Б по Синопской набережной)
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	76504839.71
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	22265.67
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН №78/201/19-75751 от 04.02.2019, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 04.10.2014 серия 78-А3 №537626

Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 15.03.2019 № 1302-3
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>В отчете нарушен п. 22в ФСО № 7, так как на стр. 43-45 приведены данные о 30 земельных участках, предлагаемых под общественно-деловую застройку, при этом ни один из приведенных объектов не сопоставим с объектом оценки по местоположению (в выборке отсутствуют объекты, расположенные в центральных районах Санкт-Петербурга), не описаны критерии и правила отбора объектов-аналогов. В нарушение п. 5 ФСО № 3 приведенный на стр. 34 диапазон цен предложений земельных участков под общественно-деловую застройку не обоснован. При реализации сравнительного подхода к оценке (стр. 45-71 отчета) в нарушение п. 5 ФСО № 3 не обоснованы присвоенные объектам-аналогам и объекту оценки баллы, в результате объект-аналог, расположенный в Ленинградской области, существенно не отличается по местоположению от объекта оценки, расположенного в Центральном районе Санкт-Петербурга. Скорректированные с использованием метода последовательных корректировок цены аналогов отличаются более, чем в 1,6-1,7 раз, что говорит об искажении итогового результата. При определении потенциального валового дохода в рамках доходного подхода к оценке (стр. 71 и далее) не определена арендопригодная площадь объекта, которая может составлять около 80% общей площади офисного здания. В нарушение п. 5 ФСО № 3 при определении ставки дисконтирования риски, связанные с инвестированием в коммерческую недвижимость, не обоснованы, не</p>

	обоснована также величина операционных расходов. Текст отчета об оценке содержит иные нарушения, орфографические ошибки, опечатки.
Рыночная стоимость, руб.	46549000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	13547.44
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	39.16%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Ханьков А.Л., Иванов А.А., Баринов Н.П., Иванен Д.Г.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



А.Л. Ханьков

Секретарь Комиссии
Д.В. Тикунова
(812) 241-55-10